

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 1 2 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 1 0 月 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 0 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 0 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 3 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託締結証明書
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 3 3 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 1 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	14,700,000 11,760,000	一括	2,940,000	197,383	46,717
1	4,810,000				
2	930,000				
3	3,100,000				
4	660,000				
5	3,910,000				
6	1,290,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 3 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 2
地 目 宅地
地 積 6 1 . 7 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 6 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 甲府市丸の内二丁目 8 3 2 番地
家屋 番号 8 3 2 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 8 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 甲府市丸の内二丁目 832 番地 1

家屋 番号 832 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 69.97 平方メートル
2 階 55.68 平方メートル

所有者 A

6 所 在 甲府市丸の内二丁目 832 番地 2

家屋 番号 832 番 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.50 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 4】

(株) アイルが占有している。同社の代表者は本件債務者である。

【物件番号 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号 6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地 (地番 8 3 1 番) との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません (訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 3 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 2
地 目 宅地
地 積 6 1 . 7 9 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 6 4 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 甲府市丸の内二丁目 8 3 2 番地
家屋 番号 8 3 2 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 8 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 甲府市丸の内二丁目 832 番地 1
家屋 番号 832 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 69.97 平方メートル
2 階 55.68 平方メートル

所有者 A

6 所 在 甲府市丸の内二丁目 832 番地 2
家屋 番号 832 番 2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 36.50 平方メートル

所有者 A



令和 7 年（ケ）第 6 号

令和 7 年 2 月 1 7 日受理

令和 7 年 4 月 1 1 日提出

現況調査報告書

甲 府 地 方 裁 判 所

執行官 長谷川 毅 印

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物 件 目 録

1 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 3 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 2
地 目 宅地
地 積 6 1 . 7 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 8 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 6 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 甲府市丸の内二丁目 8 3 2 番地
家屋 番号 8 3 2 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ銅板葺平家建
床 面 積 3 8 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 甲府市丸の内二丁目 8 3 2 番地 1

家屋 番号 8 3 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 9 7 平方メートル
2 階 5 5 . 6 8 平方メートル

所有者 A

6 所 在 甲府市丸の内二丁目 8 3 2 番地 2

家屋 番号 8 3 2 番 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 6 . 5 0 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市丸の内2丁目38番16号		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	（概ね）土地建物位置概略図1，2のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が物件3の土地上に、主に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	1 簡易計測の結果等によると、物件4の建物は物件3の土地の上にのみ存在するものと推察される。 2 物件1ないし3の各土地は、一面地を形成していることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない箇所がある。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	1 平成18年6月建築（登記記録上） 2 物件3の土地上に、本件所有者（●A●●●）の所有にかかる物置（いずれも定着性なし）が存在する（写真15，16参照）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図1，2のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市丸の内2丁目38番17号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	（概ね）土地建物位置概略図1，3のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に、主に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	1 簡易計測の結果等によると、物件5の建物は物件1の土地の上にのみ存在するものと推察される。 2 物件1ないし3の各土地は、一面地を形成していることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない箇所がある。		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	平成26年6月建築（登記記録上）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図1，3のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市丸の内2-38-17-1		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)		
形状	(概ね)土地建物位置概略図1, 4のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に、主に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	1 簡易計測の結果等によると、物件6の建物は物件2の土地の上にのみ存在するものと推察される。 2 物件1ないし3の各土地は、一面地を形成していることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない箇所がある。		
建物	物件 6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	1 昭和61年建築(登記記録上) 2 物件6の建物は、鉄骨造の高床式土台の上に築造されており、床下部分は駐車スペースとして利用されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図1, 4のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■●B●●		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
■関係人(■●A●● (土地所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成18年 6月14日		
最初の契約日	平成18年 6月14日頃		
契約等期間	平成18年 6月14日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 5年 3月 7日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
1 占有開始時期は、物件4の建物の新築時期（登記記録上）とした。 2 「現在の契約等」の始期は、本件土地所有者（●A●●）が物件3の土地を単独相続した時期とした。 3 平成27年6月19日当時の物件3の土地所有者は●C●、物件4の建物所有者は●B●●である。 4 関係人の陳述により、上記のとおり敷地利用権を認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■●A●●	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人(■●A●● (所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年 6月22日	
最初の契約等	契約日	平成26年 6月22日頃	
	期間	平成26年 6月22日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見 ■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
1 占有開始時期は、物件5の建物の新築時期（登記記録上）とした。 2 平成27年6月19日当時の物件1の土地所有者は●C●, 物件5の建物所有者は●A●●である。 上記は、平成27年6月19日時点における敷地利用権に関する記載である。 3 令和5年3月7日に●C●が亡くなった際、物件5の建物所有者（●A●●）が物件1の土地を単 独相続したことが認められる（登記記録上）。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社アイル	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □物置	
■関係人(■●A●● (建物占有者代表者) の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成24年 3月 1日	
最初の契約等	契約日	平成24年 2月28日	
	期間	平成24年 3月 1日 から ■平成25年 2月28日まで 1年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 3月 1日 から ■令和 8年 2月28日まで 1年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金50,000円 (毎月 翌月12日限り 当月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
占有者代表者は、本件債務者である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真3ないし6のとおり。なお、本件各土地は、一団となり、東側部分はブロック塀で区画され、南側部分は、概ね、排水溝と推察される箇所で区分されている。また、北側及び西側に位置する道路との境界付近は、複数の境界標が設置されている（境界標につき、写真7ないし12参照。物件1、3の各土地の西側境界付近は、境界標が設置されていたものと推察される跡が認められる。）。
- 2 現地の状況及び簡易計測の結果等から、物件6の建物に設置されている外階段（一部）が、北側隣地（地番892番）上に存在するものと観察した。
- 3 物件3の土地と南側隣地（地番831番）との境界付近は、境界標（写真12参照）のほか、排水溝が認められる。なお、上記排水溝のどの位置が境界を示しているのか、判然としない箇所もある。両土地は等高である（以上、写真17、18参照）。
- 4 本件各土地と東側隣地（地番813番）との境界付近にブロック塀が設置されている。なお、両土地は、概ね等高である（以上、写真19、20、32参照）。
- 5 物件1、3の各土地の境界付近は、雑草の繁茂している箇所もあることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない箇所が認められる（写真21ないし25、31参照）。
- 6 主に、物件1の土地上に設置されている門扉が、物件3の土地上にも及んでいる（写真26参照）。
- 7 物件2の土地上に電柱が設置されている（写真32参照）。
- 8 物件5の建物の浴室入口ドア及び物件6の建物の天井と壁に、それぞれ損傷が認められる（写真62、72、75参照）。
- 9 本件各建物につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性はある。
- 10 下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
831番	宅地	171.96㎡	●D●● 外

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 11 本件各土地に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
丸の内2丁目 892番	公衆用道路	556㎡	甲府市
丸の内2丁目 438番	公衆用道路	39㎡	甲府市
丸の内2丁目 437番	公衆用道路	131㎡	甲府市
宝1丁目 897番	公衆用道路	137㎡	甲府市

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	1 私は、本件各土地及び物件5、6の各建物所有者です。なお、株式会社アイルの代表者でもあります。 2 本件各土地は、元々、私の父である●C●の土地でしたが、令和5年3月7日に父が亡くなった際、私が本件各土地を単独相続しました。 3 物件4の建物は、平成18年6月14日に、私の母である●B●●が建てた建物です。 4 平成24年3月1日から、株式会社アイルが、同建物を事務所として賃借しています。賃貸借契約の詳細は、建物賃貸借契約書に記載してあるとおりです。なお、上記契約書の記載にかかわらず、敷金はないとの認識で構いません。 5 物件5の建物は、平成26年6月22日に私が建てたものです。 6 物件5の建物に、現在、私が1人で暮らしています。 7 物件6の建物は、昭和61年頃、父が築造した建物です。令和5年3月7日に父が亡くなった際、私が同建物を単独相続しました。 8 物件6の建物は、ダイビングスクール&プロショップAQUAとの名で、私が店舗として利用しています。ダイビングスクール&プロショップAQUAは、法人ではなく、私が個人事業主として経営しています。 9 物件4の建物の敷地は、元々父の所有地でしたが、夫婦なので、敷地利用について地代の支払に関する取決めはしていませんでした。父が亡くなり、私が、上記敷地を相続しましたが、親子のため、地代の支払に関する取決めはしていません。 10 物件5の建物の敷地も、元々父の所有地でしたが、親子のため、敷地利用について地代の支払に関する取決めはしていませんでした。 11 物件3の土地に、物置(3基)があります。これらの物置は、全て私のものです。いずれも、容易に移動できます。 12 本件各土地と道路との境界付近に、複数の境界標が設置されています。なお、物件1と物件3の各土地の西側境界付近にも境界標が設置されていましたが、いつの間にか境界標が剥がれていました。この境界標があった箇所は白い跡が残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	13 現在私は、主に、物件6の建物の床下駐車スペースに、車を駐めています。 14 物件2の土地上に電柱が設置されています。電力会社から、3年に1回程度、電柱設置料をもらっています。 15 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
【売却単位について】 簡易計測の結果等によると、物件4ないし6の各建物は、それぞれ物件3、1、2の各土地上のみに存在するものと推察される。このため、建物及びその敷地ごとに、売却単位を分けることは可能であると思われる。 しかし、各建物及びその敷地ごとに分割して売却に付した場合、各土地は歪な形状となる上、過小規模となること、物件1ないし3の各土地間の境界について判然としない箇所があること、物件1の土地にある門扉が物件3の土地に及んでいること、物件4ないし6の各建物の近接した位置関係、物件1ないし3の各土地の利用状況などを勘案すると、本件各物件は一括売却に付することが相当であると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月25日(火)	甲府地方法務局	登記事項証明書等交付請求(郵送)
7年 2月28日(金) 9:30-12:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者(●A●●)と面談
7年 3月 1日(土) 8:00- 8:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影(主に, 接道関係) ※近隣道路の交通量を考慮し, 早朝に撮影した。
7年 3月17日(月) 8:30- 8:40	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年 3月28日(金) 9:20-11:20	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 所有者(●A●●)と面談 <評価人同行>

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

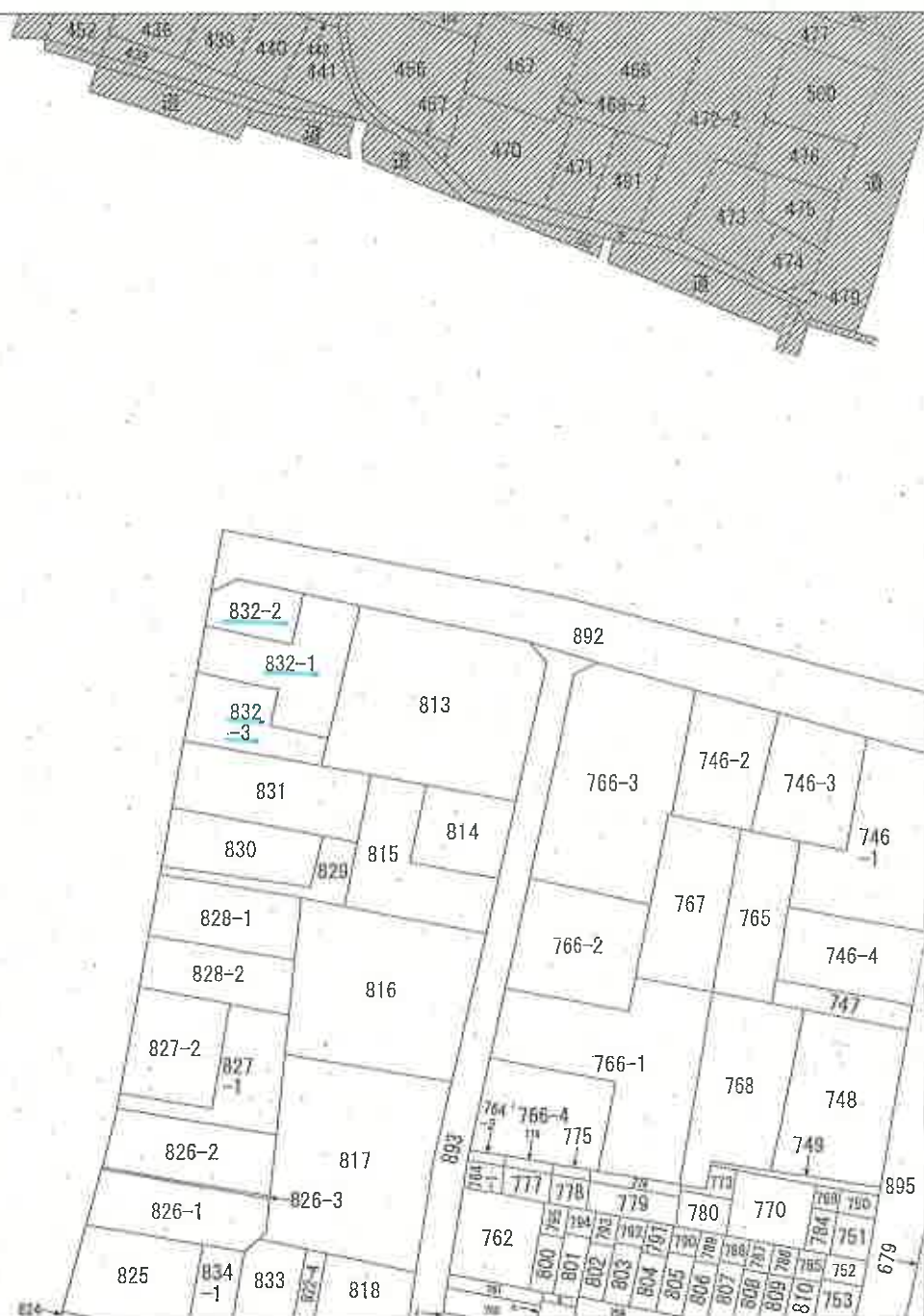
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

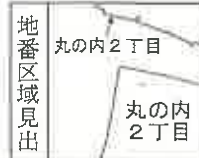
イ 812
ロ 811-2

ハ 811-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	甲府市丸の内二丁目				地番	832番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和47年12月		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月8日

甲府地方法務局

地図整理番号：M25151

登記官

(1/1)

(14 枚目)



地番区域見出
宝 1 丁目
丸の内
2 丁目

請求部	所在	甲府市丸の内二丁目				地番	436番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年2月			備付年月日(原図)	平成25年12月25日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月12日
甲府地方法務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

(15 枚目)

公用

登記年月日：平成25年10月31日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月8日 甲府地方方法務局 登記官

(16 枚目)

土地積算図

地番 832-1, -2, -3

土地の所在 甲府市丸の内二丁目

座標求積表

地番 ① 832-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KK.3	-37281.441	5778.328	95625.550072	6.73
KK.6	-37280.289	5771.699	-27357.853260	5.98
KK.7	-37286.181	5770.675	-23452.023200	10.68
KK.8	-37284.353	5760.157	-20759.605828	5.50
KK.9	-37289.785	5759.291	-40787.298862	9.64
KK.10	-37291.435	5768.787	-34185.831762	4.34
KK.11	-37295.711	5768.044	-31164.741732	5.99
KK.12	-37296.838	5774.532	82402.571640	15.86
倍面積			320.767088	
地積			160.3835340	m
地番 ② 832-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KK.4	-37278.814	5763.211	-1573.356603	3.01
KK.5	-37280.562	5760.762	-31908.860718	3.84
KK.8	-37284.353	5760.157	-32366.322183	10.68
KK.7	-37286.181	5770.675	23452.023200	5.98
KK.6	-37280.289	5771.699	42520.106533	8.62
倍面積			123.590220	
地積			61.7951145	m
地番 ③ 832-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KK.1	-37297.969	5757.986	-61885.833528	15.84
KK.2	-37300.533	5773.621	6529.965351	3.81
KK.12	-37296.838	5774.532	27844.783304	6.59
KK.11	-37295.711	5768.044	31164.741732	4.34
KK.10	-37291.435	5768.787	34185.831762	9.64
KK.9	-37289.785	5759.291	-37631.207394	8.29
倍面積			207.291227	
地積			103.6456135	m
合計			325.8242620	

座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
A325	-37277.887	5761.134	5761.134
T.1	-37297.679	5757.444	5757.444
T.2	-37280.843	5778.467	5778.467

凡例	
記号	境界種別
⊗	プラスチック杭
⊕	金属プレート杭
⊖	金属プレート杭
⊙	コンクリート杭
○	計算点

測量年月日	平成25年10月24日
座標系	任意座標

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成 25 年 10 月 27 日作成

登記年月日：平成18年6月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月8日 甲府地方支務局

登記官

(17 枚目)

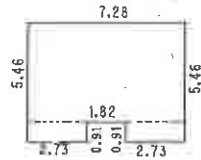
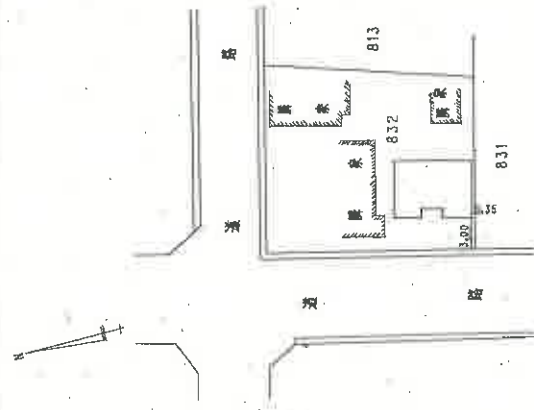
建物図面
各階平面図

家屋番号 832番

建物の所在 甲府市丸の内二丁目832番地

227305
各階平面図

平成十八年六月貳日登記



面積				
0.91	X	2.73	=	2.4843
0.91	X	2.73	=	2.4843
4.55	X	7.28	=	33.1240
			計	38.0926

作製者
士地
家屋製作
日作製
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録通12)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月8日 甲府地方方法務局

类制品图

地圖整理番号:M25154

(18 枚目)

各階平面図	図	家屋番号	832番1	建物図面
-------	---	------	-------	------

家庭番号 832番1

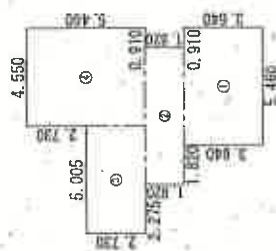
832番1	建
甲府市丸の内二丁目832番地1	

作者

縮尺 250

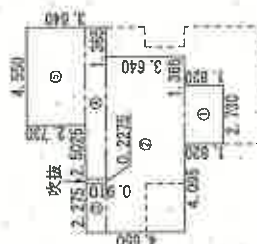
縮尺 500

 UNIVERSITY OF MICHIGAN PRESS



求 積 表	
①	$5.460 \times 3.640 = 19.874400$
②	$6.370 \times 1.820 = 11.593400$
③	$5.005 \times 2.730 = 13.663650$
④	$4.550 \times 5.460 = 24.843000$
合 計	
	69.97 m ²

附 2



求 積 表	
①	2.730×1.820
②	8.190×3.640
③	2.275×0.910
④	7.0525×0.910
⑤	4.550×2.730



A4判に縮小

登記年月日：平成26年6月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月8日 甲府地方役務局

登記官

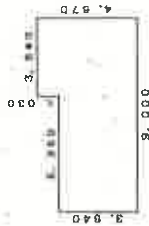
(19 枚目)

建物図面

家屋番号 832番2

建物の所在 甲府市丸の内二丁目832番地2

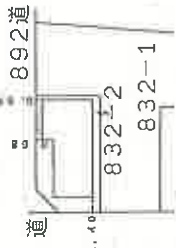
各階平面図



求積表

5.360	X	3.640	=	19.510400
3.640	X	4.670	=	16.998800
計				36.509200

床面積 36.50 m²



(日蘭連12)

作成者 甲府市
士地
家屋

作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

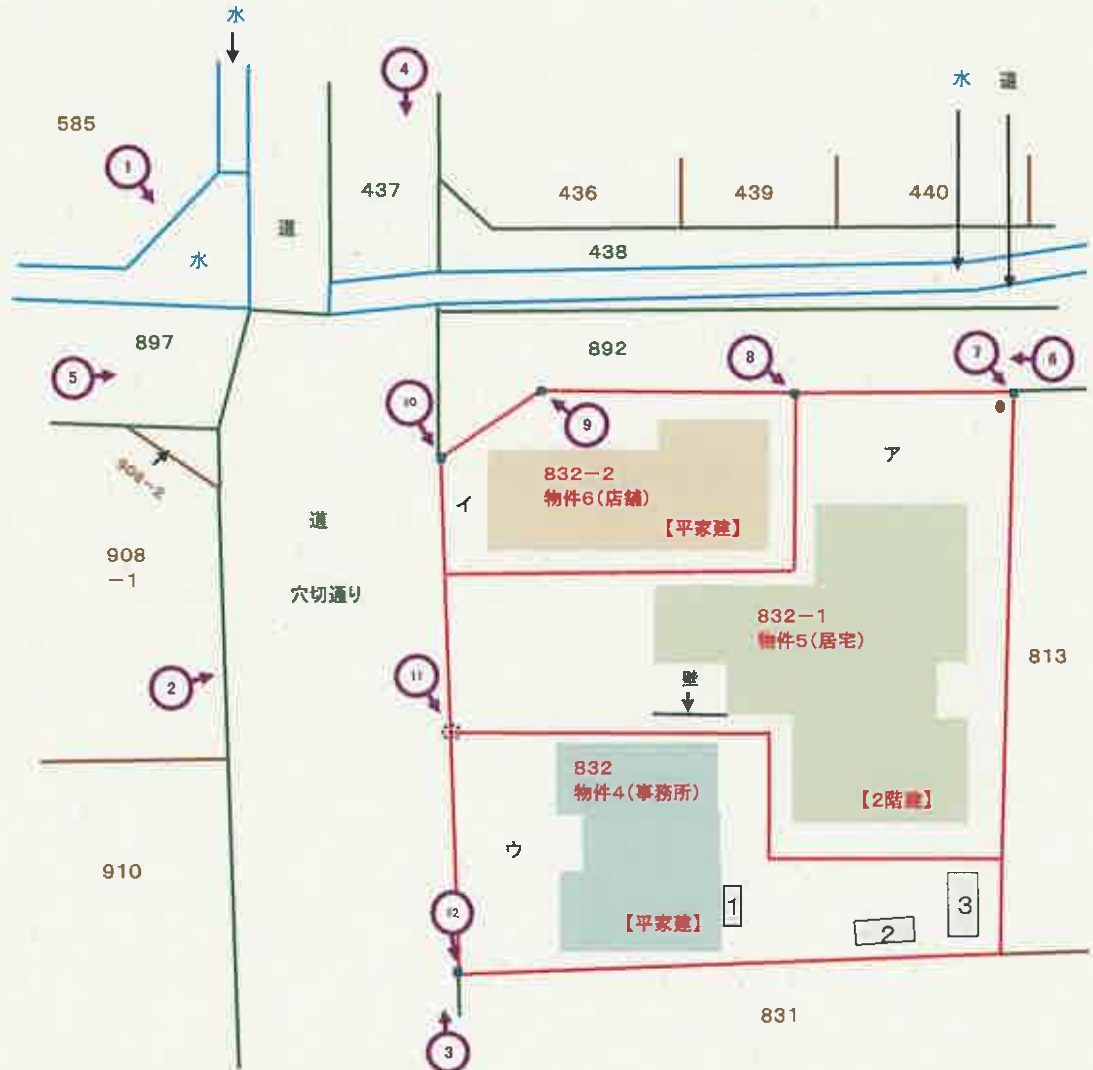
(日本工務建築士会連合会用紙)

地図整理番号：M25155

- ア 832-1 物件1(宅地)
イ 832-2 物件2(宅地)
ウ 832-3 物件3(宅地)

土地建物位置概略図1

写真撮影
位置・方向



- 物置(3基。いずれも定着性なし)
● 電柱
■ 境界標
○ 境界標の設置跡が認められる箇所(大凡の範囲)

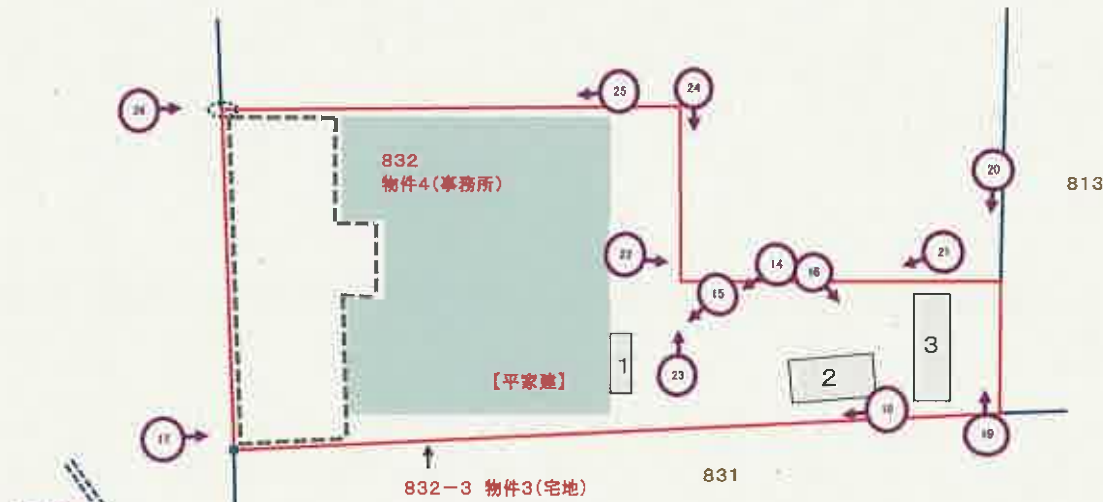
【 申立外の近隣地（13筆）を表示 】



土地建物位置概略図2



写真撮影
位置・方向



■ 物置(3基。いずれも定着性なし)

□ コンクリート敷(大凡の範囲)

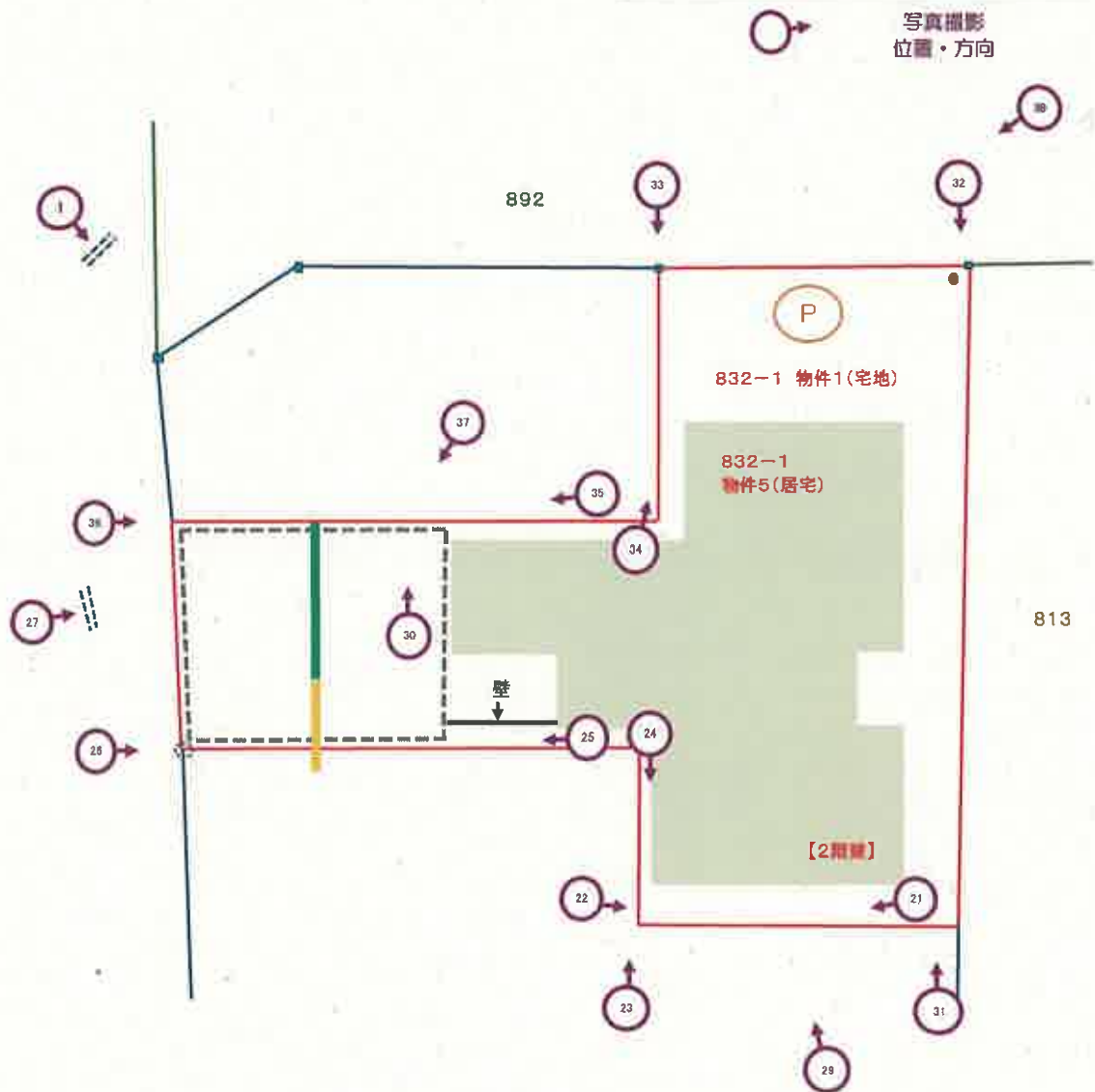
■ 境界標

● 境界標の設置跡が認められる箇所(大凡の範囲)

【 申立外の近隣地（2筆）を表示 】



土地建物位置概略図3



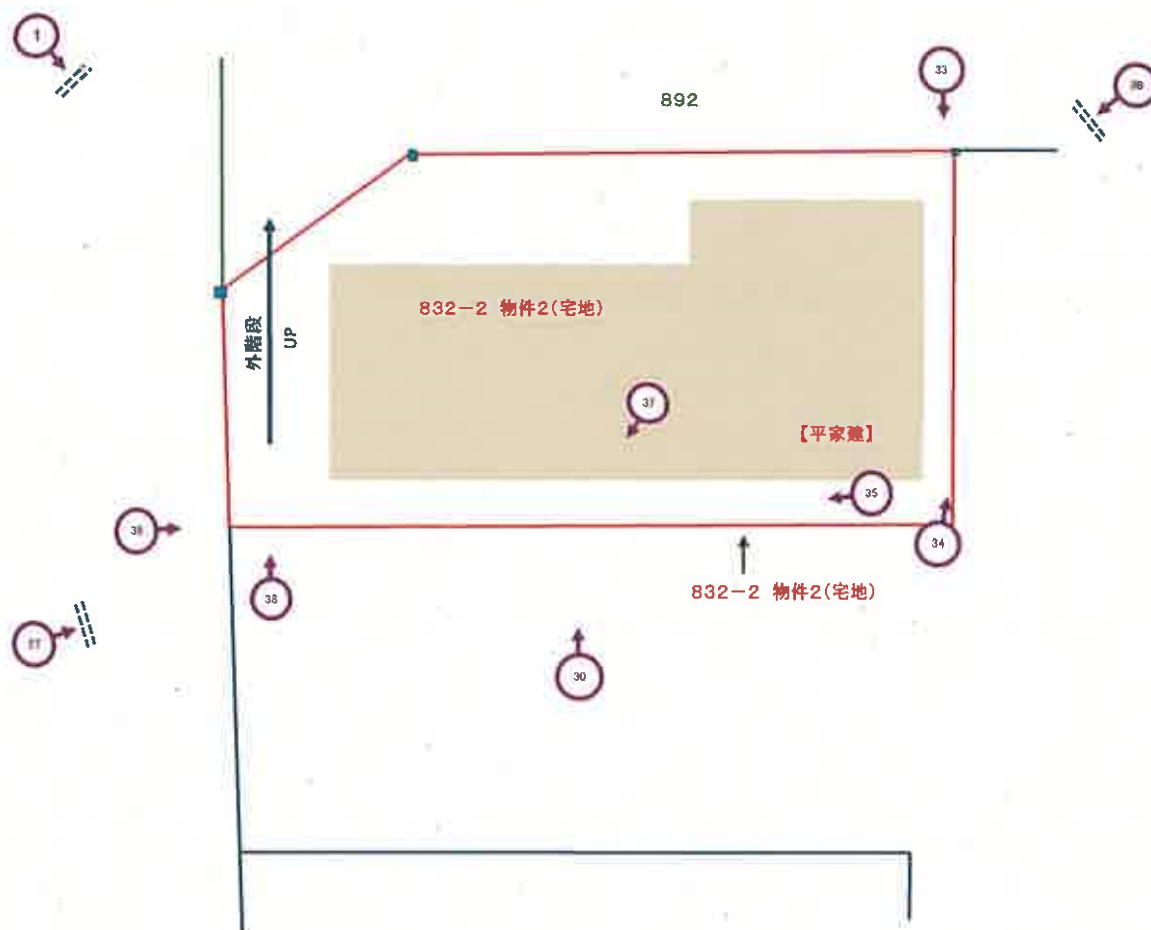
【申立外の近隣地（2筆）を表示】

（ 22 枚目 ）

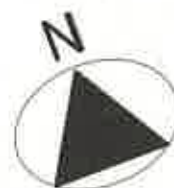
土地建物位置概略図4



写真撮影
位置・方向



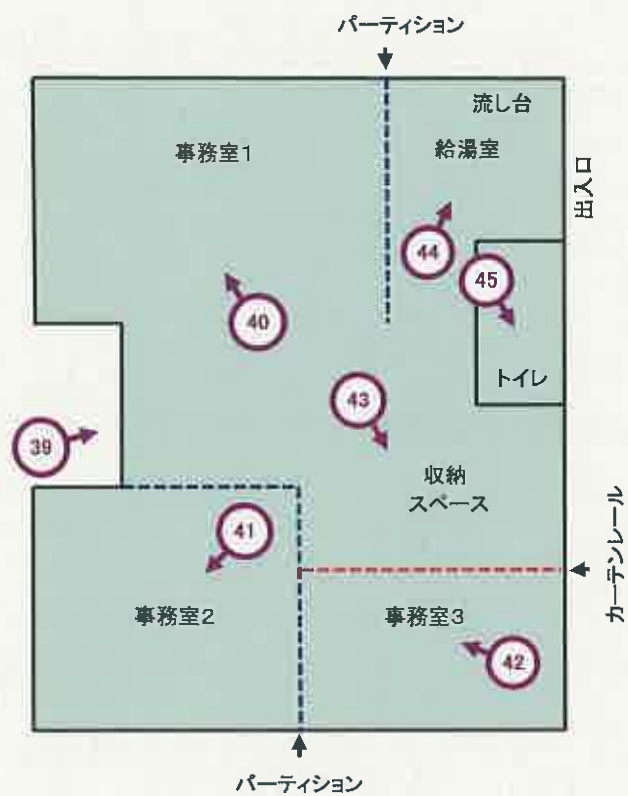
■ 境界標



【 申立外の近隣地（1筆）を表示 】

間取図（物件4）

写真撮影
位置・方向



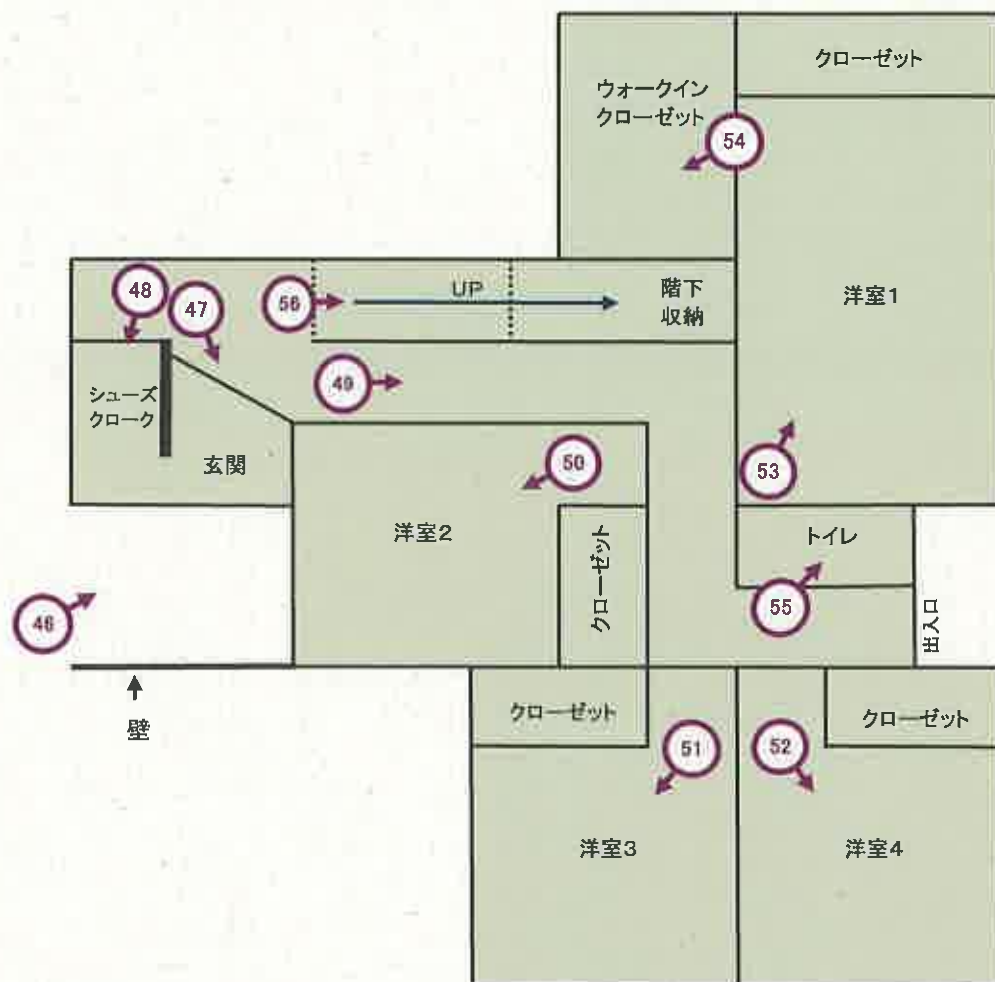
【1階】



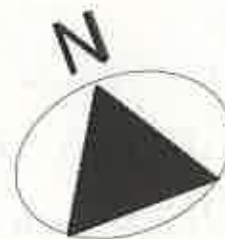
間取図（物件5）



写真撮影
位置・方向



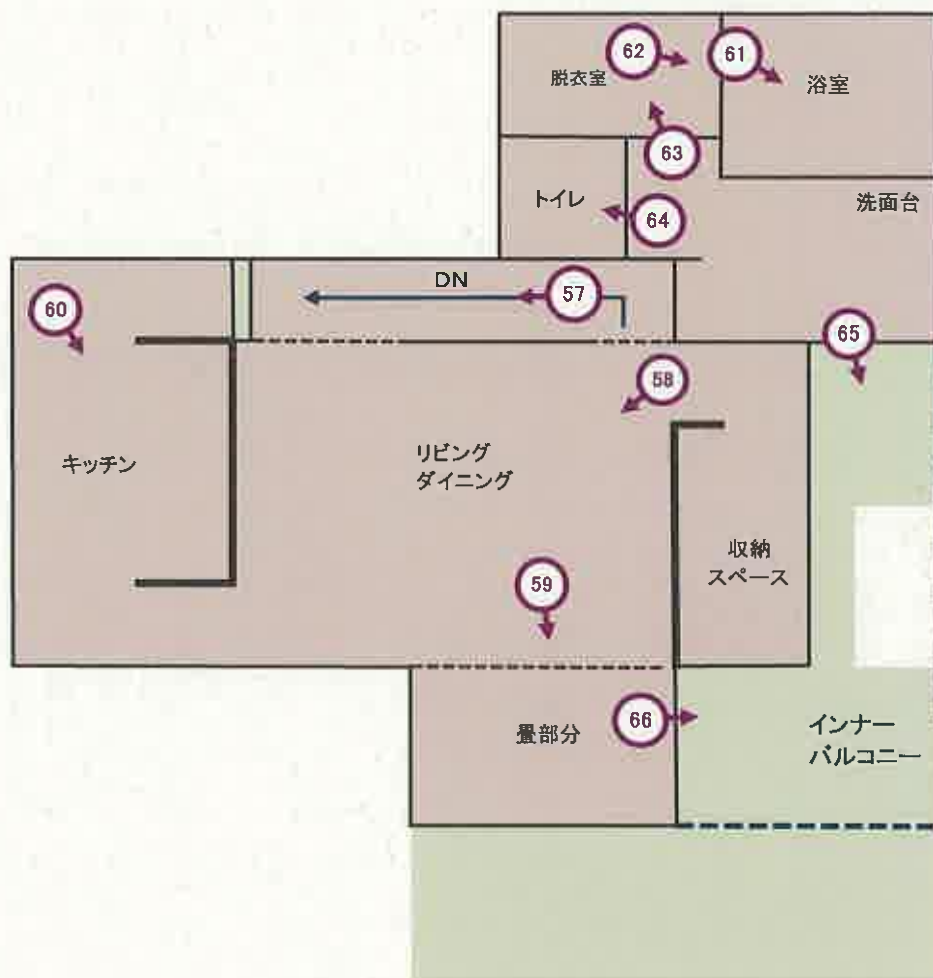
【1階】



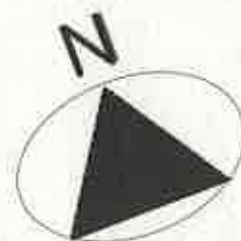
（ 25 枚目 ）

間取図（物件5）

写真撮影
位置・方向

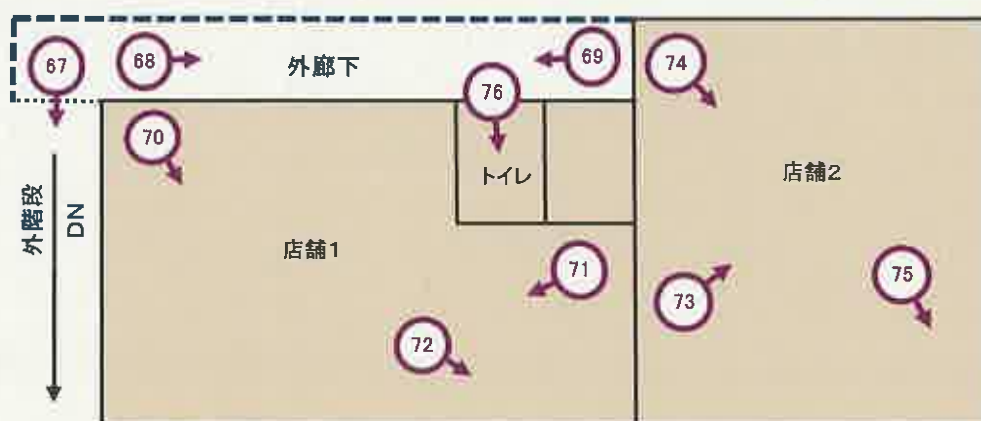


【2階】

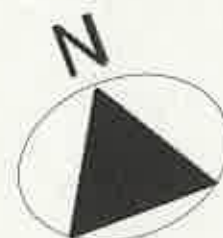


間取図（物件6）

写真撮影
位置・方向



38 【1階】



1



本物件の全景

2



本物件の全景

3

物件4(事務所)



接道関係

4

物件6(店舗)



接道関係

5

物件6(店舗)



接道関係

6

物件6(店舗)



接道関係

7



8



9



10



11

物件3(宅地)

境界標の跡と
推察される箇所



物件1(宅地)

12

南側隣地
(831)

境界標



物件3(宅地)

13

物件5(住宅)

物件4(事務所)



14

物件4(事務所)



物件3(宅地)

15



16



17

物件3(宅地)

南側隣地
(831)



18



南側隣地
(831)

物件3(宅地)

19

物件3(宅地)



東側隣地(地番813番)との境界付近に設置されているブロック塀

20

物件3(宅地)



東側隣地(地番813番)との境界付近に設置されているブロック塀

21



物件3(宅地)

物件1(宅地)

22



物件1(宅地)

物件3(宅地)

23

物件1(宅地)



物件3(宅地)

24

物件3(宅地)



物件1(宅地)付近

25

物件4(事務所)

物件3(宅地)



物件1(宅地)付近

26

門扉



物件1(宅地)

物件3(宅地)

27

物件6(店舗)

物件5(住宅)



28

物件5(住宅)

物件6(店舗)



29



物件5(居宅)

30

物件1(宅地)

物件2(宅地)



物件1, 2の各土地の利用状況を撮影したもの

31

物件1(宅地)



物件3(宅地)

32

東側隣地
(813)

物件1(宅地)



33

物件1(宅地)

物件2(宅地)



34

物件2(宅地)

物件5(住宅)



物件1(宅地)

35

物件5(住宅)



物件1(宅地)

物件2(宅地)

36



物件2(宅地)

物件1(宅地)

37

物件2(宅地)

物件1(宅地)



物件1, 2の各土地の利用状況を撮影したもの

38



物件6(店舗)の外階段方向を撮影したもの

39



玄関から、建物内部を撮影したもの(物件4(事務所))

40



事務室1(物件4(事務所))

41



事務室2(物件4(事務所))

42



事務室3(物件4(事務所))

43



収納スペース(物件4(事務所))

44



給湯室(物件4(事務所))

45



トイレ(物件4(事務所))

46



エントランス付近を撮影したもの(物件5(住宅))

47



玄関(物件5(居宅))

48



シューズクローク(物件5(居宅))

49



1階廊下(物件5(住宅))

50



洋室2(物件5(住宅))

51



洋室3(物件5(居宅))

52



洋室4(物件5(居宅))

53



洋室1(物件5(住宅))

54



ウォークインクローゼット(物件5(住宅))

55



1階トイレ(物件5(居宅))

56



1階から、階段方向を撮影したもの(物件5(居宅))

57



2階から、階段方向を撮影したもの(物件5(居宅))

58



リビングダイニング(物件5(居宅))

59



リビング内の畳方向を撮影したもの(物件5(居宅))

60



キッチン(物件5(居宅))

61



浴室(物件5(居宅))

62



浴室入口ドアの損傷箇所を撮影したもの(物件5(居宅))

63



脱衣室(物件5(住宅))

64



2階トイレ(物件5(住宅))

65



インナーバルコニー(物件5(居宅))

66



インナーバルコニー(物件5(居宅))

67



外階段方向を撮影したもの(物件6(店舗))

68



外廊下を撮影したもの(物件6(店舗))

69



外廊下を撮影したもの(物件6(店舗))

70



店舗1(物件6(店舗))

71



店舗1(物件6(店舗))

72



店舗1内の、壁の損傷箇所を撮影したもの(物件6(店舗))

73



店舗2(物件6(店舗))

74



店舗2(物件6(店舗))

75



店舗2内の、天井の損傷箇所を撮影したもの(物件6(店舗))

76



トイレ(物件6(店舗))

令和 7年（ケ）第 6号
令和 7年 3月28日 現地調査
令和 7年 5月19日 評 価
(甲(競)第25203号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,810,000円
物件2（土地）	金 930,000円
物件3（土地）	金 3,100,000円
物件4（建物）	金 660,000円
物件5（建物）	金 3,910,000円
物件6（建物）	金 1,290,000円

- ① 一括価格は、物件1～物件6の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～物件3の内訳価格は、物件4～物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～物件6の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- ③ 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- ④ 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。
- ⑥ 物件1～物件3は一体利用を前提とし、以下、「一体地」という。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
4	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積 在 号 類 造 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
5	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積 在 号 類 造 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
6	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積 在 号 類 造 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1～物件6の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件1～物件3の土地とその上の物件4～物件6の建物の位置関係等についても「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

1 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 832番1
地 目 宅地
地 積 160.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 832番2
地 目 宅地
地 積 61.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市丸の内二丁目
地 番 832番3
地 目 宅地
地 積 103.64平方メートル

所有者 A

4 所 在 甲府市丸の内二丁目 832番地
家屋 番号 832番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 38.09平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 甲府市丸の内二丁目 832番地1

家屋 番号 832番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 69.97平方メートル
2階 55.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 甲府市丸の内二丁目 832番地2

家屋 番号 832番2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.50平方メートル

所有者 A



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「甲府」駅の南西方経路約900mに所在する。	
付 近 の 状 況	通称「穴切通り」沿いに小規模の店舗等のほか、戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ商・住混在地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 土地区画整理事業「戦災復興土地区画整理」 ハザードマップ「浸水深0.5m～3.0m未満」 周知の埋蔵文化財包蔵地「甲府城下町遺跡」
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模: 325.81m ² 間口: 約17.6m(西側) 奥行: 約16m～約17m 形状: 略台形 地勢: 平坦 接面道路との関係: 角地	
接 面 道 路	一体地は、西側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に略等高に接面するほか、北側が幅員約6.6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1上には物件5の建物が、物件2上には物件6の建物が、物件3上には物件4の建物がそれぞれ存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: ある。 ガ ス 配 管: ある。 下 水 道: ある。	
特 記 事 項	・ 物件3上には物置が3基存するが、定着性はない。 ・ 物件1の北東角に電柱が設置されている。 ・ 南側隣地(地番831番)との境界が外観上判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成18年 6月14日新築 経過年数 約19.0年 経済的残存耐用年数 約5.0年
仕様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 サイディング張り 内壁 クロス貼り 天井 石膏ボード 床 塩ビ床材 設備 トイレ その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 事務所 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	特別な傷みはなく、保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

(物件5)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成26年 6月22日新築 約11.0年 約13.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造かわらぶき2階建 瓦 サイディング張り クロス貼り クロス貼り フローリング・畳 浴室・トイレ 特記すべきものはない。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	浴室入口のドアに損傷がある。保守管理の状態は普通である。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	特記すべきものはない。	

(物件6)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和61年月日不詳新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 サイディング張り 内壁 クロス貼り 天井 石膏ボード張り 床 塩ビ床材 設備 トイレ その他 特記すべきものはない。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 店舗 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後年数を経過しており、経年相応の物理的減価があるほか、天井や内壁に損傷が見られる。保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	高床式の建物である。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2, 3）

公示価格を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積及び建付減価を乗じて、一体地の建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	54,800	1.03	160.38	1.00	9,050,000
2	54,800	1.03	61.79	1.00	3,490,000
3	54,800	1.03	103.64	1.00	5,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 54,800\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 54,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 一体地
画地条件(角地+3%)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

② 建物価格（物件4, 5, 6）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮し、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価を併用して求めた現価率を乗じて、物件4～物件6の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	150,000	38.09	0.093	1.00	530,000

- ア 再調達原価 : 150,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 38.09㎡
 ウ 現価率 : 経過年数約19年、経済的全耐用年数24年
 残価率5.0%とした定率法(9.3%)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記
 のとおり査定した。
 ・現価率=9.3%×(100%－0%)=9.3%
 エ 市場性修正 : 必要ない。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	180,000	125.65	0.253	1.00	5,720,000

- ア 再調達原価 : 180,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 125.65㎡
 ウ 現価率 : 経過年数約11年、経済的全耐用年数24年
 残価率5.0%とした定率法(25.3%)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記
 のとおり査定した。
 ・現価率=25.3%×(100%－0%)=25.3%
 エ 市場性修正 : 必要ない。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	140,000	36.50	0.050	1.00	260,000

- ア 再調達原価 : 140,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 36.50㎡
 ウ 現価率 : 築後年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり5%と査定
 した。
 エ 市場性修正 : 必要ない。

2 個別価格の査定

前記により求めた価格に、一体地については土地利用権等価格を控除し、物件4～物件6の建物についてはそれぞれ土地利用権価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,050,000	0.10 場所的利益	910,000
2	3,490,000	0.55 法定地上権	1,920,000
3	5,850,000	0.10 使用借権	590,000

② 内訳及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	9,050,000	－910,000	8,140,000	32.7
2	3,490,000	－1,920,000	1,570,000	6.3
3	5,850,000	－590,000	5,260,000	21.1
4	530,000	＋590,000	1,120,000	4.5
5	5,720,000	＋910,000	6,630,000	26.6
6	260,000	＋1,920,000	2,180,000	8.8
合計	24,900,000		24,900,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) イ×ウ÷エ×オ
3,260,552	2,282,386	1.00	12.0%	1.00	19,020,000

ア. 総収益

一体地上に複数の建物が建っている。物件4は現に賃貸中の事務所で、これについては実際の支払賃料を元に、その他の2棟については自用であることから、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

a. 年額支払賃料

①事務所

$$50,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 600,000\text{円}$$

②居宅

$$150,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 1,800,000\text{円}$$

③店舗

$$58,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 696,000\text{円}$$

計3,096,000円

b. 敷金の運用益

①事務所

$$50,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}5.0\% = 5,000\text{円}$$

②居宅

$$150,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}5.0\% = 15,000\text{円}$$

③店舗

$$58,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}5.0\% = 5,800\text{円}$$

計25,800円

c. 礼金の運用益及び償却額

①事務所

$$50,000\text{円/月} \times 1\text{ヶ月} \times (\text{※})0.5378 = 26,890\text{円}$$

②居宅

$$150,000\text{円/月} \times 1\text{ヶ月} \times (\text{※})0.5378 = 80,670\text{円}$$

③店舗

$$58,000\text{円/月} \times 1\text{ヶ月} \times (\text{※})0.5378 = 31,192\text{円}$$

計138,752円

※期間2年、運用利回り5%の年賦償還率

d. 総収益(a～cの合計) : 3,260,552円

イ. 純収益

経費率を総収益の30%と査定：3,260,552円 × (100%－30%) ≒ 2,282,386円

ウ. 家賃等補正

補正の必要はない。

エ. 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを12%と査定した。

オ. その他補正

補正の必要はない。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	24,900,000	1.00	24,900,000
② 収益価格	---	---	19,020,000
③ 調整後の価格			24,500,000

積算価格は市場性に基づく土地価格に、建物の現在価値を考慮した価格を加算して求めたものである。収益価格は収益性に着目して求めた価格である。

収益価格は建物について賃貸を想定し試算したもので、想定要素を多分に含むため不確実性がある。

よって、本件においては収益価格は参考に、積算価格をより重視し、上記のとおりとした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
24,500,000	1.00	0.60	14,700,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : ▼40%

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	14,700,000	32.7%	4,810,000
2	14,700,000	6.3%	930,000
3	14,700,000	21.1%	3,100,000

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
4	14,700,000	4.5%	660,000
5	14,700,000	26.6%	3,910,000
6	14,700,000	8.8%	1,290,000
一括価格（合計）			14,700,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)5-1

所 在：甲府市丸の内2丁目449番
「丸の内2-22-13」

地 目：宅地

価 格：54,800円/㎡

位 置：J R 中央本線「甲府」駅の南西方経路約770m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：147㎡

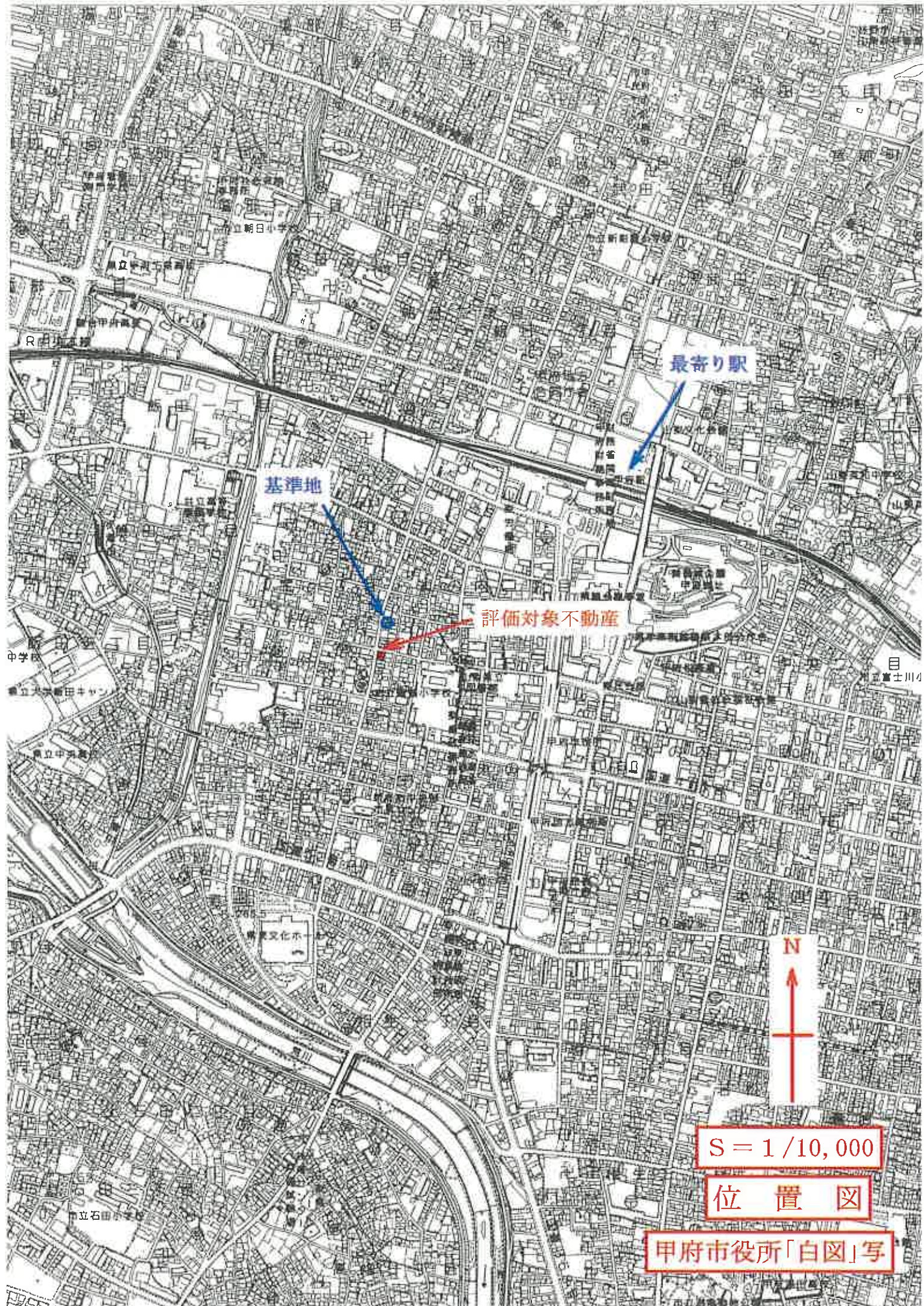
供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：西側が幅員約8mの舗装市道に接面

用途指定等：市街化区域、商業地域、指定建蔽率80%、指定容積率400%、準防火地域

地域の概要：小規模な小売店舗が建ち並ぶ既存の商業地域

以 上



最寄り駅

基準地

評価対象不動産

N

S = 1 / 10,000

位置図

甲府市役所「白図」写

評価対象不動産



土地積測量図

地番 832-1, -2, -3

土地の所在 甲府市の内二丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
832-1	KK.3	-37281.441	5778.328	95625.550072	6.73
	KK.6	-37280.289	5771.699	-27357.853760	5.98
	KK.7	-37286.181	5770.675	-23452.023200	10.68
	KK.8	-37284.253	5760.157	-20759.605828	5.50
	KK.9	-37289.785	5759.291	-40787.298862	9.64
	KK.10	-37291.435	5768.787	-34185.831762	4.34
832-2	KK.11	-37295.711	5768.044	-31164.741732	6.59
	KK.12	-37296.838	5774.532	-82402.571640	15.86
			倍面積	320.767068	
			地積	160.3835340	m
			地積	160.38	m
			地積	160.38	m
832-3	KK.1	-37278.814	5763.211	-1573.356603	3.01
	KK.4	-37280.562	5760.762	-31908.860718	3.84
	KK.5	-37284.353	5760.157	-32356.322183	10.68
	KK.7	-37286.181	5770.675	-23452.023200	5.98
	KK.8	-37280.289	5771.699	-42520.106533	8.82
	KK.9	-37291.435	5759.291	-123.590229	
832-3	KK.1	-37297.969	5757.956	-61886.833528	15.84
	KK.2	-37300.553	5773.621	6529.965351	3.81
	KK.12	-37296.838	5774.532	-27844.793304	6.59
	KK.11	-37295.711	5768.044	31164.741732	4.34
	KK.10	-37291.435	5768.787	34185.831762	9.64
	KK.9	-37289.785	5759.291	-37631.207394	8.29
合計			倍面積	207.291227	
			地積	103.6456135	m
合計				325.8242620	

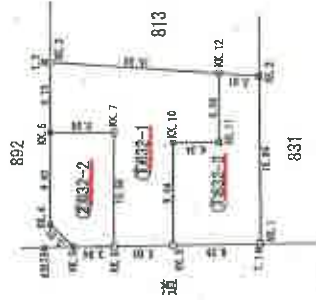
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
A325	-37277.887		5761.134	
I.1	-37297.679		5757.444	
I.2	-37280.843		5778.467	

凡例

記号	境界種類
⊗	プラスチック杭
⊕	金属板
⊖	金属プレート
田	コンクリート杭
○	計算点

測量年月日	平成25年10月24日
座標系	任意座標



作成者

申請人

縮尺 500

A4判に71%縮小

地積測量図写

平成25年10月27日作成

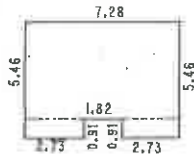
3223004

227305
各階平面図

建物図面
各階平面図

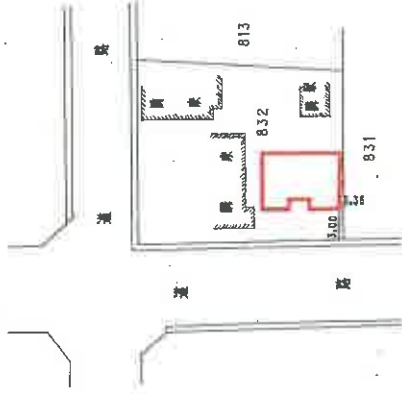
家屋番号	832番
建物の所在	甲府市丸の内二丁目832番地

平成十八年六月貳日書置



床面積				
0.91	X	2.73	=	2.4843
0.91	X	2.73	=	2.4843
4.55	X	7.28	=	33.1240
			計	38.0926

物件 (4)



作製者
土地調査士
家屋調査士

縮尺
1/250
日作製

縮尺
1/500

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に71%縮小

建物図面写

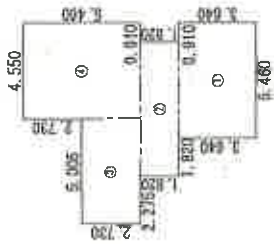
各階平面図 建築物図面

家屋番号 832番1

建築物の所在 甲府市丸の内二丁目832番地1

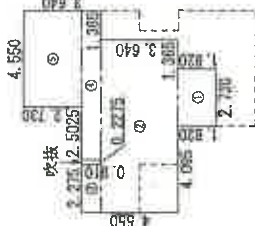
物件 (5)

1階

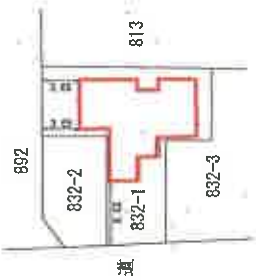


求積表	
①	5.460 × 3.640 = 19.87400
②	6.370 × 1.820 = 11.593400
③	5.005 × 2.730 = 13.663850
④	4.550 × 5.460 = 24.843000
合 計	
床面積 69.974450	
69.97 m ²	

2階



求積表	
①	2.730 × 1.820 = 4.968600
②	8.190 × 3.640 = 29.811600
③	2.275 × 0.910 = 2.070250
④	7.0525 × 0.910 = 6.417775
⑤	4.550 × 2.730 = 12.421500
合 計	
床面積 55.687250	
55.68 m ²	



作成者 土

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(平成 26 年 7 月 8 日 作成)

A 4 判に 7 1 % 縮小

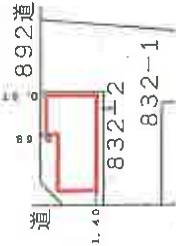
建築物図面写

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 832番2

建物の所在 甲府市丸の内二丁目832番地2

物件 (6)



求積表

5.380	X	3.640	=	19.510400
3.640	X	4.570	=	16.998800
計				36.509200

床面積 36.50 m²

(目録見込)

作成者 土屋 新

測量士法人 竹野
平成26年6月20日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

：全適合会用地

A4判に71%縮小

建物図面写真